

# **Értékelési szakvélemény**

**(aktualizálás)**

**a**

**2094 Nagykovácsi, Rozmaring u. 4-6. szám alatti,  
930/1, 930/2, 930/3, 930/4 és 930/5 hrsz-ú  
ingatlanról**

**Tartalom:**

Értékelési bizonyítvány 930/1 hrsz.....	3
Értékelési bizonyítvány 930/2 hrsz.....	4
Értékelési bizonyítvány 930/3 hrsz.....	5
Értékelési bizonyítvány 930/4 hrsz.....	6
Értékelési bizonyítvány 930/5 hrsz.....	7
1. Megbízási adatok .....	8
2. Alapelvek, korlátozó feltételek.....	9
3. Előzmény .....	10
4. A környezet és az értékelt ingatlanok jellemzői .....	10
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	10
4.2. Az ingatlanok környezete és a telkek jellemzői .....	12
5. Értékelés .....	14
5.1. Az alkalmazott értékelési módszer .....	14
5.2. Értéket befolyásoló tényezők .....	15
5.2.1. Jogi szempontok .....	15
5.2.2. Telekadottságok.....	16
5.2.3.Környezeti szempontok .....	16
5.2.4. Egyéb szempont.....	16
6. Az ingatlan értékelése .....	16
7. Melléklet.....	24
Tulajdoni lapok	

## Értékelési bizonyítvány 930/1 hrsz

### Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközségi Önkormányzata  
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

### Az értékelt ingatlan adatai (változási vázrajz alapján, tervezett):

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : 930/1  
Alapterülete : 851 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett, beépítetlen terület  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 930/1 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadának**

**per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**14.300.000.- Ft**

**azaz Tizennégymillió-háromszázezer forint**

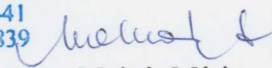
Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Az értékbecslés készült:

Készítette:

2014. február 11.

**PROMPT-IMMO**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
H-2483 Gárdony, Ady Endre u. 6.  
Adószám: 12363012-2-41  
OTP: 11705008-20459839

  
Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó  
EUFIM ingatlanértékelő



## Értékelési bizonyítvány 930/2 hrsz

### Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközségi Önkormányzata  
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

### Az értékelt ingatlan adatai (változási vázrajz alapján, tervezett):

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : 930/2  
Alapterülete : 706 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett, beépítetlen terület  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**Nagykovácsi, belterület 930/2 hrsz-on nyilvántartott, természetben**

**Nagykovácsi, Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlan**

**1/1 tulajdoni hányadának**

**per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**12.000.000.- Ft**

**azaz Tizenkettőmillió forint**

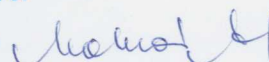
Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Az értékelés készült:

Készítette:

2014. február 11.

**PROMPT-IMMO**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
H-2483 Gárdonyi, Ady Endre u. 6.  
Adószám: 12363012-2-41  
OTP: 11705008-20459839



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó  
EUFIM ingatlanértékelő



## Értékelési bizonyítvány 930/3 hrsz

### Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközségi Önkormányzata  
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

### Az értékelt ingatlan adatai (változási vázrajz alapján, tervezett):

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : 930/3  
Alapterülete : 690 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett, beépítetlen terület  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**Nagykovácsi, belterület 930/3 hrsz-on nyilvántartott, természetben**

**Nagykovácsi, Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlan**

**1/1 tulajdoni hányadának**

**per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**11.700.000.- Ft**

**azaz Tizenegymillió-hétszázezer forint**

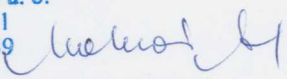
Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Az értékbecslés készült:

Készítette:

2014. február 11.

**PROMPT-IMMO**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
H-2483 Gárdony, Ady Endre u. 6.  
Adószám: 12363012-2-41  
OTP: 11705008-20459839

  
Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó  
EUFIM ingatlanértékelő



**Értékelési bizonyítvány 930/4 hrsz**

**Megbízó:**

Nagykovácsi Nagyközségi Önkormányzata  
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

**Az értékelt ingatlan adatai (változási vázrajz alapján, tervezett):**

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : **930/4**  
Alapterülete : 802 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett, beépítetlen terület  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**Nagykovácsi, belterület 930/4 hrsz-on nyilvántartott, természetben**

**Nagykovácsi, Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlan**

**1/1 tulajdoni hányadának**

**per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**12.800.000.- Ft**

**azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázezer forint**

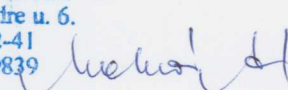
Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

**Az értékbecslés készült:**

**Készítette:**

2014. február 11.

**PROMPT-IMMO**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
H-2483 Gárdony, Ady Endre u. 6.  
Adószám: 11363012-2-41  
OTP: 11705008-20459839

  
Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó  
EUFIM ingatlanértékelő



## Értékelési bizonyítvány 930/5 hrsz

### Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközségi Önkormányzata  
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

### Az értékelt ingatlan adatai (változási vázrajz alapján, tervezett):

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : 930/5  
Alapterülete : 551 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett közterület  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**Nagykovácsi, belterület 930/5 hrsz-on nyilvántartott, természetben**

**Nagykovácsi, Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlan**

**1/1 tulajdoni hányadának**

**per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**4.700.000.- Ft**

**azaz Négymillió-hétszázézer forint**

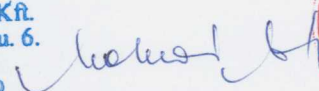
Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Az értékelés készült:

Készítette:

2014. február 11.

**PROMPT-IMMO**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
H-2483 Gárdony, Ady Endre u. 6.  
Adószám: 12363012-2-41  
OTP: 11705008-20459839

  
Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó  
EUFIM ingatlanértékelő



## **1. Megbízási adatok**

### **Megbízó:**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
cím: 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.  
képviseli Bencsik Mónika polgármester

### **A szakvéleményt készítő társaság:**

PROMPT-IMMO Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
székhely: 1124 Budapest, Csörsz u. 43.  
iroda: 2483 Gárdony, Ady Endre u. 6.  
képviseli: Molnár Mária ügyvezető igazgató  
cégjegyzékszám: Cg.01-09-669821  
adószám: 12363012-2-41

### **A szakvéleményt készítő szakértő:**

Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó,  
PSZÁF Ingatlanértékelői Névjegyzékbe felvett vezető szakértő  
eng.szám: 01692/96  
EUFIM ingatlanértékelő  
minősítő oklevél szám: 2004/93

### **A megbízás tárgya:**

Nagykovácsi, belterület 930/1, 930/2, 930/3, 930/4 és 930/5 hrsz alatt nyilvántartott, természetben Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlanok

### **A Megbízó által átadott dokumentumok**

2/1448/2013 iktatószámú változási vázrajz (Térrajz Bt.)  
2014.02.05. napján kelt, nem hiteles tulajdoni lap másolatok

### **Az értékelt jog/jogosultság**

tehermentes tulajdonjog

### **Meghatározásra kerülő érték**

aktuális piaci forgalmi érték



## **2. Alapelvek, korlátozó feltételek**

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanokban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt vagyontárgyra vonatkozóan nem folytattunk.

Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása és általa rendelkezésünkre bocsátott iratok alapján mutattuk be. Nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés egy eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek egy példánya a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.

Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a PROMPT-IMMO Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2014. február 11.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

### 3. Előzmény

A Nagykovácsi Nagyközségi Önkormányzata megbízása alapján 2013. 05.19-napján értékelési szakvéleményt készítettünk a község belterületén fekvő, 930 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlan tervezett megosztásának eredményeként kialakuló, öt önálló helyrajzi számú ingatlanról.

A szakvélemény érvényességi idejének lejárta miatt szükségessé vált az értékelés aktualizálása. Időközben a telekalakítás megtörténtét a Budakörnyéki Járási Földhivatal bejegyezte, a megosztással létrejött földrészletek az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon szerepelnek.

Az értékelési szakvéleményt a Képviselő-testület az ingatlanok további hasznosítására vonatkozó döntés előkészítéséhez kívánja felhasználni.

### 4. A környezet és az értékelt ingatlanok jellemzői

#### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

##### 4.1.1.

Az ingatlan fekvése	: Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.
Helyrajzi száma	: <b>930/1</b>
Alapterülete	: 851 m <sup>2</sup>
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Tulajdonosa	: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy	: nincs
Terhek	: nincs
Egyéb bejegyzés	: önálló szöveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan megosztva 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján

##### 4.1.2.

Az ingatlan fekvése	: Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.
Helyrajzi száma	: <b>930/2</b>
Alapterülete	: 706 m <sup>2</sup>
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Tulajdonosa	: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy	: nincs
Terhek	: nincs

Egyéb bejegyzés : önálló szöveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan megosztva 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján

#### 4.1.3.

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : **930/3**  
Alapterülete : 690 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett beépítetlen terület  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban  
Széljegy : nincs  
Terhek : nincs  
Egyéb bejegyzés : önálló szöveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan megosztva 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján

#### 4.1.4.

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : **930/4**  
Alapterülete : 802 m<sup>2</sup>  
Megnevezése : kivett beépítetlen terület  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban  
Széljegy : nincs  
Terhek : vezetékjog 9 m<sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Rt. Észak-Budai Üzletigazg.  
vezetékjog 54 + 14 m<sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
Egyéb bejegyzés : önálló szöveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan megosztva 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján

#### 4.1.5.

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi belterület, Rozmaring u. 4-6.  
Helyrajzi száma : **930/5**  
Alapterülete : 551 m<sup>2</sup>

Megnevezése	: kivett közterület
Tulajdonosa	: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Széljegy	: nincs
Terhek	: vezetékjog 11 m <sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Egyéb bejegyzés	: önálló szöveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan megosztva 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján

#### 4.2. Az ingatlanok környezete és a telkek jellemzői

A vizsgált ingatlanok Nagykovácsi Nagyközség belterületi határán, a Rozmaring utca – Kossuth Lajos utca találkozásánál, családi házakkal beépített környezetben fekszenek. A 930/1 hrsz É-Ny-i telekhatáránál védett természeti területnek minősített termőföldek kezdődnek.

A 930 hrsz-ú földrészlet megosztásából kialakult 930/1, 930/2 és 930/3 építési telkek a(z) ugyancsak a megosztás folytán létrejött) 930/5 hrsz-ú közterületről közelíthetők meg, a 930/4 hrsz-ú ingatlan közvetlenül a Rozmaring u. felől is elérhető.



#### Általános jellemzők:

- a Rozmaring utca szintjénél magasabban fekvő, déli irányban enyhe lejtésű, egyenetlen talaj;
- kerítés, vagy egyéb felépítmény nincs;

- a területen csak szennyvíz csatorna csatlakozás van kiépítve, egyéb közműcsatlakozások nincsenek, a telkek a Rozmaring utca felől közművesíthetők;
- bánya-aláművelt terület (eredetileg a telkek D-Ny-i végénél volt az 1970-es években megszüntetett barnaszén bánya bejárata), építési korlátozás nincs bejegyezve;
- a telkek tömegközlekedési elérhetősége kedvező, az ingatlanok a legközelebbi buszmegállótól 500 m-re található, gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton érhetők el.
- az alapszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlanok 500-1000 m-es körzetében található.

#### ***Egyedi jellemzők:***

##### **931/1 hrsz**

Szabályos négyszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, mely a Rozmaring utcáról nyíló zsákutcából közelíthető meg. É-Ny-i telekhatára egyúttal a település belterületi határa is. Szomszédságában szántó művelési ágú termőföldek található.

##### **931/2 hrsz**

Szabályos négyszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, megközelítése a telekmegosztással kialakított zsákutcáról lehetséges.

##### **931/3 hrsz**

Szabályos négyszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, megközelítése a telekmegosztással kialakított zsákutcáról lehetséges.

##### **931/4 hrsz**

Szabálytalan négyszög alakú, két utcára nyitott saroktelek. A Rozmaring utcai telekhatáron ELMŰ műtárgy (oszlopra szerelt transzformátor) áll.

##### **931/5 hrsz**

Keskeny, nyomvonal jellegű, funkciójának megfelelően szabályozott terület, a Rozmaring utcából nyíló, arra merőlegesen kialakított zsákutca.

## 5. Értékelés

### 5.1. Az alkalmazott értékelési módszer

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

A jelenleg hatályos Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards 2012) definíciója szerint „*A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.*”

A hatályos jogi szabályozás és az ennek nyomán kialakult gyakorlat alapján, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok esetében jellemzően háromféle módszerrel határozhatjuk meg az ingatlanok forgalmi értékét:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés

A felsoroltak közül legelterjedtebb a piaci összehasonlító adatokon alapuló **forgalmi értékelés**. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- érték módosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell

alkalmazni Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Földterület, építési telek esetében alapvetően ez a módszer alkalmazható.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, megbízható értéket állapíthatunk meg a *hozadéki értékeléssel*.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

Főként különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló ingatlanok értékének megállapításához használjuk a *költségalapú értékelést* (egyéb esetekben elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A költségalapú módszer felépítmény nélküli ingatlanok értékelésére értelemszerűen nem alkalmas.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált ingatlan jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során a forgalmi értékelés módszerét választottuk. Az összehasonlításhoz – megfelelő korrekciók alkalmazásával – a településnek az értékelt ingatlanhoz közel eső területein eladásra kínált, beépíthető telkeket használtunk fel.

## **5.2. Értéket befolyásoló tényezők**

### *5.2.1. Jogi szempontok*

A rendelkezésünkre álló ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a telekalakítás folytán létrejött ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek.

Az értékelés során, a 930/5 hrsz esetében ennél a pontnál vettük figyelembe, hogy a telekmegosztással kialakuló terület nem beépíthető, forgalomképtelen közút lesz.

### 5.2.2. Telekadottságok

Ennél a pontnál vettük figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok és az értékelt telkek alapterületének eltérését.

### 5.2.3. Környezeti szempontok

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolhatja, jelen esetben azonban az összehasonlító adatok mindegyike az értékelt ingatlanokkal azonos gazdasági környezetben található, így korrekciót ennél a pontnál nem alkalmaztunk.

Környezetvédelmi vizsgálat nem készült, egyszerű szemrevételezés alapján úgy ítéljük meg, hogy az ingatlanok és környezetük mentes minden, környezetre ártalmas szennyező anyagtól.

### 5.2.4. Egyéb szempont

A 930/4 hrsz esetében ennél a pontnál vettük figyelembe a Rozmaring utcai telekhatáron álló ELMŰ műtárgy értékcsökkentő hatását. Az esetlegesen betartandó védőtávolságra vonatkozó információ nem állt rendelkezésünkre, megítélésünk szerint a terület használhatóságát a műtárgy, ill. a bejegyzett vezetékjog érdemben nem befolyásolja, szakmai tapasztalataink szerint azonban a piacképességet, ill. az ingatlanpiacon elérhető eladási árat csökkenti.

## 6. Az ingatlan értékbecslése

A megosztással kialakuló ingatlanok értékének meghatározásához a Nagykovácsi ingatlanpiac aktuális adatai, valamint a területen az utóbbi két évben több ízben megtartott helyszíni szemle szolgáltatott alapot.

A fent részletezett értékmódosító tényezők figyelembe vételével, a vizsgált ingatlanok piaci összehasonlító adatok elemzése alapján becsült piaci forgalmi értéke a következő:













A fenti részletezett szempontok figyelembe vételével elvégzett számítás alapján a

**Nagykovácsi, Rozmaring u. 4-6. szám alatti ingatlanok**

1/1 tulajdoni hányadának aktuális piaci forgalmi értéke a következő:

**A 930/1 hrsz-ú földrészlet 1/1 tulajdoni hányadának  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**14.300.000.- Ft**

azaz Tizennégymillió-háromszázezer forint

**A 930/2 hrsz-ú földrészlet 1/1 tulajdoni hányadának  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**12.000.000.- Ft**

azaz Tizenkettőmillió forint

**A 930/3 hrsz-ú földrészlet 1/1 tulajdoni hányadának  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**11.700.000.- Ft**

azaz Tizenegymillió-hétszázezer forint

**A 930/4 hrsz-ú földrészlet 1/1 tulajdoni hányadának  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

**12.800.000.- Ft**

azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázezer forint

**A 930/5 hrsz-ú földrészlet 1/1 tulajdoni hányadának  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke:**

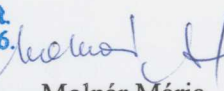
**4.700.000.- Ft**

azaz Négymillió-hétszázezer forint

Az ingatlanok értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Gárdony, 2014. február 11.

**PROMPT-IMMO**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
H-2483 Gárdony, Ady Endre u. 6.  
Adószám: 12363012-2-41  
OTP: 11705008-20459839

  
Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó  
EUFIM ingatlanértékelő



**7. Melléklet**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörméki Járási Földhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9313/2014

2014.02.05

NAGYKOVÁCSI  
Belterület 930/1 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ

I. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatak

ha m2

k.Fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

eredeti határozat: 39614/1993.05.21

jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 31761/1997.07.12

jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 39614/1993.05.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

Önálló szöveges bejegyzés 930 hsz-ú ingatlan negyedik és 930/1-930/5 hsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyéki Járási Földhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9314/2014

2014.02.05

NAGYKOVÁCSI  
Belterület: 930/2 helyrajzi szám

Szektor: 53

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	aloktató	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m <sup>2</sup>	k. fill	kat. jöv
		ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>	k. fill

Kivett beépítetlen terület	0	706	0,00	
----------------------------	---	-----	------	--

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

eredeti határozat: 38614/1993.05.21

jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Iv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 31701/1997.02.12

jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Iv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 38614/1993.05.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

Önálló szöveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan negatív, 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmécskai Járás Földhivatal  
Budapest 1117, Kanizsai Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9315/2014

2014.02.05

NAGYKOVÁCSI  
Belterület 930/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok  
ha m2 k.f.ill. ha m2 k.f.ill.

Kivett beépítetlen terület

0

690 0,00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

jogcím: tulajdonbaadás 1990:LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 61/1997.02.12

jogcím: tulajdonbaadás 1990:LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 38814/1993.05.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

Önálló szöveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan megoszlásáról 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a  
1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárásból került kiadásra. Másra nem  
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörméki Járási Főkhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9316/2014

2014.02.05

Szektor : 5

NAGYKOVÁCSI  
Belterület 930/4 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatak  
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	összev. adatok kat.jöv. ha m2 k.fill.
	802		

Kivett beépítetlen terület

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20  
jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 317/1/1997.02.12  
jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0 38614/1993.05.21  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1  
jogállás: tulajdonos  
név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20  
eredeti határozat: 56.480/1999./1994.01.01  
Vezetékjog  
9 m2 nagyságú területre.  
jogosult:  
név: ELMŰ RT. ÉSZAK-BUDAI ÜZLETIGAZG.  
cím : 1030 BUDAPEST III.KER. Kuniand utca 47.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20  
eredeti határozat: 46063/2010.06.08  
Vezetékjog  
54 m2 terület VMB-173/2009 engedély szám (45656/2010).  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20  
eredeti határozat: 4033/2011.04.02  
Vezetékjog  
14 m2 terület nagyságú.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

Önálló szöveg: bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlan megosztva 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013. (E-III/2013) számú vázrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Járási Földhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9317/2014

2014.02.05

NAGYKOVÁCSI  
Belterület 930/5 helyrajzi szám

Szektor: 53

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóérték adatok kat.jöv. k.fill	
Kivett kösterület	0	551	0,00		
		II. RÉSZ			

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20  
jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Iv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 61/1997.02.12  
jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Iv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 38814/1993.05.21  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1  
jogállás: tulajdonos  
név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61

- |   |  | III. RÉSZ |  |  |  |
|---|--|-----------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20<br>eredeti határozat: 40391/2012.04.02<br>VezetékJog<br>11 m2 terület nagyságra<br>jogosult:<br>név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.<br>cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74. |  |           |  |  |  |

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50112/2013.12.20

Önálló azóveges bejegyzés 930 hrsz-ú ingatlanra, negosztva 930/1-930/5 hrsz-ú ingatlanokra a 1441/2013 (E-17/2013) számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**T É R R A J Z**  
 Földmérés és Fesztő-restaurantor Bt.  
 2094 Nagykövácsi, Rodnóti u. 10.  
 Telefon/fax: +36 70 211 1227, 06 26 555143  
 www.terrajz.hu

Nagykövácsi ..... Község, város  
 belfterület

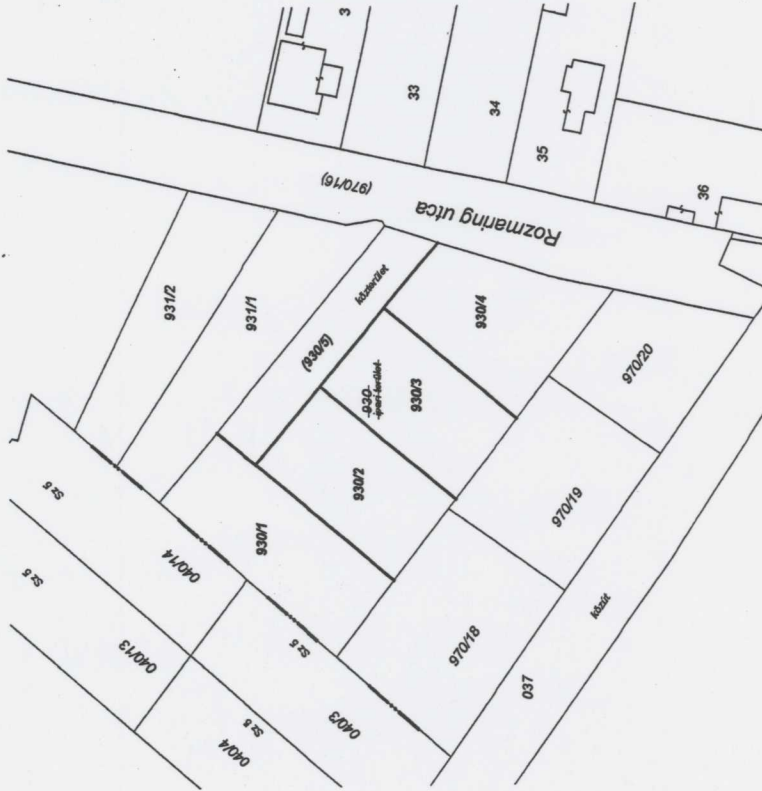
Mész: M2/12013

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/1448/2013

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 930 helyrajzi számú földrészlet megosztásához

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés					
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Terület		Alrészlet m <sup>2</sup> , ág	Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	13	14				
		Mín.o	ha, m <sup>2</sup>										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
930	-	Kivett, ipari terület	-	3600	-	930/1	-	Kivett, beépítetlen terület	-	851	-	-	-
						930/2	-	Kivett, beépítetlen terület	-	706	-	-	-
						930/3	-	Kivett, beépítetlen terület	-	690	-	-	-
						930/4	-	Kivett, beépítetlen terület	-	802	-	-	A 930/4 hrsz-ra vonatkozó vezetékpótlók felszerelése a **-al jelölt szövegterületben található
						930/5	-	Kivett, közterület	-	551	-	-	-
						-	-	Összesen:	-	3600	-	-	-

A bíróhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

*György Ábrahám*



- ELMŰ RT. ÉSZAK-BUDAI ÜZLETIGAZG. cím: 1030 BUDAPEST III.KER. Kunigunda utca 47. 9 m<sup>2</sup> nagyságú területre.
- ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. 54 m<sup>2</sup> terület VMB-1732009 engedély szám (45656/2010).
- ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. 85m<sup>2</sup> terület nagyságára.

A helyrajzi számzás és területszámlálás helyes. Ez a záradék a kérelemről számított egy évig hatályos, később felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Kelt: Nagykövácsi, 2013. július 14.  
 Készítő és minősítő tanúsító:

**SAR**  
 Szabó Ferenc  
 geod. terv. min. sz.: 13-4250

Szabó Ferenc  
 földmérő mérnök  
 Ing. rend. min. sz.: 1003/1990  
 Kamara nyilv. sz.: 02-13-4250  
 Telefon: +36 70 211 1227



Záradékoló:  
 Ing. rend. min. sz.:  
 0207/K/13-4250